

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Bank merupakan bukan suatu hal yang asing lagi bagi masyarakat. Sehingga dengan menyebut kata bank setiap orang mengaitkannya dengan uang sehingga selalu saja ada anggapan bahwa yang berhubungan dengan bank selalu berkaitan dengan uang. Hal ini tidak salah karena bank merupakan lembaga keuangan atau perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan dan menyediakan jasa keuangan. Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga yang sangat penting, karena lembaga keuangan ini mempertemukan dua pihak yang saling berkaitan yaitu antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Pengertian bank disini adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam kredit atau pinjaman.

Pada bank terdapat berbagai jenis produk dan jasa yaitu produk funding seperti tabungan, giro, deposito serta produk lending yang berupa kredit. Kegiatan pokok dalam suatu bank adalah menghimpun dana yang berasal dari tabungan, giro, deposito kemudian dana tersebut akan disalurkan dalam bentuk kredit. Pada setiap bank memiliki berbagai macam jenis produk. Salah satunya adalah kredit konsumtif dengan produk Kredit Pemilikan Rumah. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan pihak bank untuk membantu nasabahnya memenuhi kebutuhan tempat

tinggal yang sesuai dengan keinginan. Pembayaran yang dilakukan oleh debitur dengan mencicil sesuai dengan jangka waktu yang diminta oleh debitur dengan persetujuan bank.

Sejalan dengan tingginya harga rumah dan banyaknya kebutuhan masyarakat akan perumahan maka masyarakat tidak perlu bersusah payah dalam mendapatkan rumah idaman karena bank memberikan fasilitas berupa KPR ( Kredit Pemilikan rumah ) yang pembayaran dapat mengangsur. tentu saja hal ini akan sangat membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya.

Salah satu bank yang memberikan jasa KPR ( Kredit Pemilikan Rumah) adalah Bank Tabungan Negara. Bank Tabungan Negara merupakan bank pelopor yang disarankan pemerintah untuk membuat produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).Kredit Pemilikan Rumah ini tergolong cepat dan mudah dalam prosesnya, pembayarannya dilakukan secara mengangsur hingga tanggal pelunasan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN ini sangat membantu kebutuhan masyarakat dalam memiliki hunian yang nyaman dengan jangka waktu kredit sampai dengan lima belas tahun. Mulai dari masyarakat yang berwiraswasta hingga yang memiliki penghasilan tetap dapat menggunakan produk kredit ini.

Bank Tabungan Negara sangat memudahkan masyarakat yang ingin menggunakan kredit untuk membeli rumah baru atau rumah lama. Proses yang cepat membuat Bank Tabungan Negara memiliki banyak nasabah

KPR. Dalam pengajuan kredit ini KPR BTN hanya membutuhkan jaminan berupa sertifikat tanah atau bangunan untuk menjamin kredit yang diminta. Dengan banyaknya nasabah yang berminat untuk produk KPR ini merupakan salah satu alasan saya untuk melakukan penelitian tentang KPR, selain itu saya juga melakukan kegiatan pemagangan pada Bank Tabungan Negara.

Dengan demikian masyarakat dapat memiliki rumah idaman dengan proses yang cepat dan uang muka ringan. dengan melihat uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian agar lebih memahami secara jelas tentang “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (Persero) kantor Cabang Pembantu Satelite Town Square Surabaya ”.

## **1.2 Penjelasan Judul**

Penjelasan judul ini dilakukan untuk menghindari adanya perbedaan pendapat dalam mengartikan judul proposal sehingga disini penulis akan menjelaskan kata demi kata dari keseluruhan judul tersebut. Adapun pengertian dari judul tersebut adalah sebagai berikut :

### **Prosedur :**

1. Merupakan suatu tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas
2. Metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah.

**Pelaksanaan :**

Usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijakan yang telah dirumuskan

**Kredit Pemilikan Rumah :**

Fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk keperluan pembelian rumah.

**Pada :**

Kata depan yang dipakai untuk menunjukkan posisi di atas, didalam maupun tempat dan masih searti kata – kata di.

**Bank Tabungan Negara KCP Satellite Town Square :**

Salah satu lembaga keuangan atau badan usaha yang bertugas untuk menghimpun dana serta menyalurkan kembali dana dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

**1.3 Rumusan Masalah**

1. Apa saja persyaratan pengajuan KPR dan bagaimana prosedur untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Pada bank Tabungan Negara KCP Satelite Town Square.
2. Jaminan kredit apa yang digunakan calon debitur untuk mengajukan kredit dan bagaimana pengembalian jaminan jika kredit telah selesai.
3. Biaya – biaya apa saja yang dikenakan dalam melakukan proses KPR ( Kredit pemilikan Rumah ).

4. Bagaimana cara perhitungan besarnya jumlah angsuran KPR (Kredit pemilikan Rumah ) yang harus dibayar nasabah setiap bulannya di BTN Satelite Town Square.
5. Pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah.
6. Bagaimana cara BTN KCP Satelite Town Square dalam menginformasikan hasil analisa terhadap calon nasabah hingga pengajuan kredit tersebut disetujui.
7. Masalah – masalah apa saja yang dialami oleh pihak BTN Kantor Cabang Pembantu Satelite Town Square dan bagaimana BTN menyelesaikan masalah tersebut.

#### 1.4 **Tujuan dan Kegunaan Pengamatan**

##### 1.4.1 Tujuan Pengamatan

Adapun tujuan dari pengamatan ini adalah :

1. Untuk mengetahui persyaratan apa saja yang di butuhkan oleh Bank Tabungan Negara dari calon debitur yang akan mengajukan kredit pemilikan rumah Untuk mengetahui informasi sejelas – jelasnya tentang prosedur pembukaan kredit dan tersebut.
2. Untuk mengetahui jaminan kredit apa yang digunakan calon debitur untuk menjamin permohonan kreditnya dan untuk mengetahui bagaimana pengembalian jaminan setelah kredit telah selesai

3. Untuk mengetahui biaya – biaya yang dikenakan selama proses pemberian kredit tersebut.
4. Untuk mengetahui bagaimana cara Bank Tabungan Negara dalam menghitung pembayaran angsuran setiap bulannya pada kredit pemilikan rumah
5. Untuk mengetahui pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian kredit.
6. Untuk mengetahui bagaimana cara Bank Tabungan Negara menganalisis data – data pengajuan kredit nasabah hingga bank menyetujui permohonan pengajuan kredit pemilikan rumah tersebut.
7. Untuk mengetahui hambatan – hambatan apa saja yang terjadi dialami pihak bank ketika melakukan proses KPR ( Kredit Pemilikan Rumah ) dan bagaimana pihak bank menyelesaikan masalah tersebut.

#### 1.4.2 Kegunaan Pengamatan

Kegunaan pengamatan ini adalah memperoleh data – data untuk menyusun Tugas Akhir. Adapun kegunaannya adalah sebagai berikut :

##### 1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta informasi mengenai tata cara dan persyaratan suatu bank mulai

awal pengajuan hingga pelunasan dalam memberikan kredit pemilikan rumah untuk nasabah.

## 2. Bagi Bank

Dapat sebagai sumber informasi dan masukan serta pertimbangan dalam rangka meningkatkan kualitas dan mutu bank dalam memberikan kredit tersebut dapat berjalan dengan lancar dan terhindar dari resiko kredit macet.

## 3. Bagi Pembaca

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta sebagai sumber informasi kepada pembaca khususnya mahasiswa dan mahasiswi STIE Perbanas Surabaya dalam hal prosedur pemberian Kredit Pemilika Rumah ( KPR ) pada Bank Tabungan Negara.

## 4. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Dapat digunakan dan menambah perbendaharaan bacaan serta referensi tentang kredit pemilikan rumah di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

# 1.5 **Metode Pengamatan**

## 1.5.1 Ruang Lingkup pengamatan

Untuk menghindari kekeliruan dan perbedaan persepsi dalam mengartikan tugas akhir ini, maka ruang lingkup pembahasannya di batasi pada prosedur pemberian kredit pemilikan rumah hingga di setujuinya permohonan kredit tersebut

serta bagaimana pengembalian jaminan setelah kredit tersebut lunas.

#### 1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan tugas akhir ini agar data – data yang di ajukan dapat di pertanggung jawabkan dan akurat maka penulis menggunakan metode :

##### 1. Metode Wawancara ( Interview )

Merupakan proses pengumpulan data dengancara tanya jawab langsung dengan bertatap muka kepada pihak bank berhubungan dengan objek yang akan di amati yaitu pada bagian *loan service*

##### 2. Metode Data Sekunder

Merupakan proses pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen – dokumen bank yang bersangkutan sesuai dengan objek penelitian serta buku – buku referensi lain atau liteatur yang sesuai dan dapat menunjang kelengkapan data – data yang didapat pada Bank Tabungan Negara.

##### 3. Metode Studi Pustaka

Penyusun memperoleh data yang bermanfaat yang bersumber dari bahan referensi dan juga sebagai pendukung dalam menyusun laporan tugas akhir.



## **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Laporan Tugas Akhir ini disusun secara sistematis dengan tujuan untuk mempermudah memperoleh gambaran yang cukup jelas mengenai objek penelitian. Uraian sistematikanya adalah sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, penjelasan judul, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian yang meliputi lingkup pengamatan dan metode pengumpulan data, serta sistematika penulisan laporan tugas akhir.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengertian bank, jenis bank, fungsi bank, pengertian kredit, unsur – unsur kredit, tujuan dan fungsi kredit, manfaat kredit, jenis kredit, analisis kredit, pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah), perhitungan bunga kredit.

### **BAB III : GAMBARAN SUBYEK PENGAMATAN**

Pada bab ini dijelaskan secara singkat mengenai sejarah berdirinya bank, visi misi bank, struktur organisasi, serta jenis produk dan jasa yang ada di Bank Tabungan Negara Kancapem Satelite Town Square.

### **BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH**

Pada bab ini di jelaskan mengenai pengertian dan jenis kredit pemilikan rumah, persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon debitur untuk mengajukan kredit pemilikan rumah tersebut pada Bank Tabungan Negara Kancapem Satelite Town Square, pihak – pihak yang terkait dalam pemberian kredit, bagaimana cara bank dalam menganalisa calon debitur hingga pihak bank menyetujui permohonan kredit tersebut, bagaimana perhitungan bunga angsurannya, biaya – biaya lain yang dikenakan dalam proses kredit, serta hambatan – hambatan yang terjadi di Bank Tabungan Negara Kancapem Satelite Town Square dan bagaimana penyelesaiannya.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan serta memberikan saran – saran yang membangun dan bermanfaat baik untuk pihak bank maupun semua pihak yang memerlukan.